Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. n°
L-BAIL-589/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Maxime BARTHEZ, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 20 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-589/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 25 août 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 novembre, lors de laquelle, Maître Sandro LUCI se présenta pour la partie demanderesse et Maître Maxime BARTHEZ se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 20 juin 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 25.597,16 euros à titre de solde d'arriérés de loyers et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir du 1er de chaque mois pour les arriérés de loyer et à partir de la demande en justice pour ce qui est des avances sur charges, jusqu'à solde, pour voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 2 juin 2025, pour voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité de relocation de 3.600,- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Le taux d'intérêt serait à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 22 mai 2019, elle a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100,- euros, cette avance sur charges ayant été portée à 300,- euros à partir du 1er janvier 2025.

La société SOCIETE1.) SA se serait vue obligée de résilier le contrat de bail par courrier recommandé notifié aux locataires le 3 février 2025 alors qu'ils n'avaient plus payé le loyer depuis janvier 2022, accumulant ainsi des loyers impayés s'élevant à 45.600,- euros. Les locataires ont quitté les lieux loués et remis les clés le 2 juin 2025.

Les locataires seraient redevables des montants suivants:

SCAN

Ces non-paiements constitueraient une cause de résiliation du bail. La requérante demande à voir constater judiciairement la résiliation du contrat de bail avec effet au 2 juin 2025, date de la remise des clés.

La requérante demande en outre une indemnité de relocation de trois mois sur base des dispositions de l'article 1760 du code civil.

La requérante précise en outre diriger sa demande en paiement contre PERSONNE1.), tous les droits contre PERSONNE2.) demeurant cependant saufs et entiers.

Lors de l'audience des plaidoiries le 20 novembre 2025, la requérante a réduit sa demande et a versé le décompte qui suit :

SCAN

La requérante déclare en outre que le studio a été reloué à partir du 1er juillet 2025 de sorte qu'elle réduit la demande en indemnité de relocation à un mois de loyer soit 1.200,- euros.

Il y a lieu de lui donner acte.

PERSONNE1.) déclare avoir été un ami de PERSONNE2.) et qu'il n'aurait jamais habité dans le studio. Il n'aurait en outre pas été informé de la prétendue solidarité prévue au contrat de bail. Il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) SA de minimiser son préjudice et de ne pas laisser passer trois ans avant d'agir. La requérante n'aurait pas exécuté le contrat de bonne foi.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) demande la remise du décompte pour charges pour l'année 2024 sous peine d'une astreinte de 50,- euros par jour de retard. Il demande également une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

La société SOCIETE1.) SA conteste l'ensemble des demandes adverses. PERSONNE1.) aurait à tout moment pu demander la résiliation du bail.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 22 mai 2019, la requérante a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100,- euros, cette avance sur charges ayant été portée à 300,- euros à partir du 1er janvier 2025.

Il résulte clairement du contrat de bail que la requérante loue à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui acceptent. A la dernière page les deux parties ont signé le contrat, la société SOCIETE1.) SA comme propriétaire et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en tant que locataires, suivi de la mention « *Lu et approuvé* ».

En l'espèce, il y a lieu de souligner que la société SOCIETE1.) SA n'a pas manqué à son obligation d'information quant aux obligations d'PERSONNE1.). Le contrat est rédigé de manière simple et claire, il en résulte que « *les locataires s'engagent solidairement, indivisiblement et irrévocablement par la présente à exécuter toutes les charges et conditions du présent contrat de bail ».*

Il a partant lieu de souligner qu'PERSONNE1.) a signé le contrat de bail en tant que preneur et que ses déclarations comme quoi il n'aurait voulu qu'aider PERSONNE2.) restent à l'état d'allégation.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

La requérante réclame le montant de 25.397,16 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges suivant le décompte actualisé repris ci-dessus.

Aux termes de l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

PERSONNE1.) soutient que la requérante aurait dû minimiser son dommage et qu'elle n'aurait pas exécuté le contrat de bonne foi.

Aux termes de l'article 1134 du code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

La requérante réclame en l'espèce à l'un des preneurs engagés solidairement la moitié des arriérés de loyer et charges.

S'il est vrai que le locataire est tenu au paiement des loyers et au respect de ses obligations contractuelles, il n'en demeure pas moins que toute victime s'oblige à modérer autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,17 novembre 1993, n° 1078/93 ; Cour d'appel 26 février 1997, P. 30, p. 207 ; G. RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2006, n° 1092).

L'auteur du dommage doit rapporter la preuve que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage.

L'obligation de minimiser son dommage consiste, pour le créancier victime de l'inexécution, en l'obligation de réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver le dommage inutilement, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Elle peut donc constituer, si le créancier ne s'y conforme pas, un obstacle de nature non contractuelle à l'obtention de l'indemnité de réparation. (JCl., Responsabilité civile et assurances, Fasc.255-20, n°73).

Cette obligation de la victime de modérer son dommage ne signifie cependant pas qu'elle n'a pas droit à une réparation intégrale de son dommage.

En l'espèce, le tribunal constate que le bailleur a laissé passer plusieurs années avant de réagir. Il y a cependant lieu de constater que le bien loué était effectivement occupé. Ainsi, la requérante réclame en l'espèce les loyers dus en contrepartie de la mise à disposition des lieux en vertu du contrat de bail. A aucun moment le locataire PERSONNE1.) n'a manifesté son intention de mettre fin au contrat.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'est pas établi que la requérante ait failli à son obligation d'exécution de bonne foi du contrat de bail conclu entre parties.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant total de 25.397,16 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, tel que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire</u>

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que les locataires ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires.

Il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 2 juin 2025, date de la remise des clés.

<u>La demande en paiement d'une indemnité de relocation</u>

La requérante demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de relocation à hauteur de 1.200,- euros, correspondant à un mois de loyer.

L'article 1760 du code civil dispose: «*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, le studio a été loué dès le 1er juillet 2025 de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de 1.200,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

La demande de communication du décompte de charges pour l'année 2024

PERSONNE1.) réclame communication du décompte pour l'année 2024.

S'agissant de la demande portant sur l'exercice 2024, il convient d'accorder à la société SOCIETE1.) SA un délai raisonnable pour s'exécuter.

Dans la mesure où il s'agit du dernier exercice comptable, il n'y a pas lieu de fixer une astreinte.

L'indemnité de procédure

Les deux parties demande l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.).

La requérante n'établissant pas la condition de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande est à dire non fondé.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il*

n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 25.397,16 euros,

d i t la demande en paiement du chef d'indemnité de relocation fondée à hauteur de 1.200,- euros,

partant,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de (25.397,16 + 1.200,- =) **26.597,16 euros (vingt-six mille cinq cent quatre-vingt-dix-sept euros et seize cents)** avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;

c o n s t a t e la résiliation le contrat de bail ayant existé entre parties avec effet au 2 juin 2025,

d i t non fondées les demandes respectives à titre d'indemnité de procédure, partant en **d é b o u t e** ,

ordonne à la société SOCIETE1.) SA de communiquer à PERSONNE1.) le décompte des frais et charges concernant année 2024,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé